



Knowledge & Trust

STRATEGIC ALLIANCE WITH



Insight beyond the rating.

Comunicado Anual con Cambio de Clasificación (estados financieros marzo 2017)

## Fondo de Inversión Bice Inmobiliario II

### Ratings

**Gastón Gajardo**  
Analista  
[ggajardo@icrchile.cl](mailto:ggajardo@icrchile.cl)

**Fernando Villa**  
Gerente Corporaciones  
[fvilla@icrchile.cl](mailto:fvilla@icrchile.cl)

**Francisco Loyola**  
Gerente Clasificación  
[floyola@icrchile.cl](mailto:floyola@icrchile.cl)

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Metodología
Cuotas de Fondos de Inversión Serie: Unica	Primera Clase Nivel 3	Modificación	N.A.	Metodología de fondos de inversión

### Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo modifica desde **categoría Primera Clase Nivel 4**, hasta categoría **Primera Clase Nivel 3**, la clasificación asignada a las cuotas del fondo de inversión BICE Inmobiliario II (el fondo).

El alza de la clasificación asignada considera que el fondo mantiene una cartera de inversiones inmobiliarias con un avanzado grado de madurez, respecto a periodos anteriores. En efecto, a marzo de 2017 un 85% de la cartera se encontraba vendida, con un 74% ya escriturado, lo que refleja que el fondo ha completado gran parte de su proceso de inversión.

Al 30 de junio de 2017, el valor de la cuota ascendió a \$ 28.609,24 obteniendo una rentabilidad real acumulada de un 7,29% desde que inició operaciones (sin dividendos).

A su vez, al cierre del segundo trimestre de 2017 el valor cuota del fondo exhibió una rentabilidad real anual de 18,17% siguiendo con la tendencia presentada el año anterior, en donde la rentabilidad real anual totalizó 19,1%.

Finalmente, la volatilidad de los retornos reales del valor de la cuota (medido como la desviación estándar de sus retornos nominales mensuales obtenidos durante los últimos 12 meses) totalizó 3,35%.

Asimismo, el fondo presenta una moderada diversificación en cuanto a ubicación geográfica, con el 66% de los proyectos inmobiliarios ubicados en la Región Metropolitana.

Al 31 de marzo de 2017, el fondo mantenía un 97,48% del total de activos invertidos en los instrumentos objetivos, de los cuales un 43,21% son acciones de sociedades inmobiliarias, seguido de otros instrumentos de deuda, correspondiente a pagarés de sociedades inmobiliarias (37,81% de la cartera), y el porcentaje restante se distribuye en depósitos a plazo en entidades bancarias nacionales.

Asimismo, el 27,4% de las inversiones inmobiliarias (medidas como porcentaje del activo del fondo) corresponde a Inmobiliaria El Remanso, seguido de Instrumentos financieros como depósitos a plazo (18,5% de la cartera).

El fondo tiene por objetivo participar en proyectos de desarrollo inmobiliario destinados a la venta de viviendas, oficinas, inmuebles comerciales o terrenos, tanto en la Región Metropolitana como en otras regiones del país, para lo cual procurará invertir sus recursos principalmente en acciones de sociedades y en cuotas de fondos de inversión privados y/o públicos que participen o desarrollen de alguna forma dichos proyectos inmobiliarios.

Al cierre de marzo de 2017, el fondo administraba un patrimonio de M\$ 8.104.657, exhibiendo una disminución de 6,7% respecto al patrimonio registrado en marzo del año anterior. Esta baja se debe principalmente al menor nivel de aportes del fondo por un monto de M\$ 2.587.236.

Durante el primer trimestre de 2017, el fondo obtuvo utilidades por M\$ 319.133, continuando con los buenos resultados presentados durante 2016. Estos hechos se explican porque la cartera de proyectos inmobiliarios, presenta mayores porcentajes de unidades construidas, escrituradas y vendidas, dando cuenta de su avanzado grado de madurez.

A marzo de 2017, la administradora contaba con 11 fondos de inversión operativos, que alcanzan un AUM conjunto de \$ 431.323 millones, cifra equivalente al 3,3% del patrimonio de la industria de fondos de inversión (según información obtenida en la ACAFI).

## Definición de Categorías

### CATEGORÍA PRIMERA CLASE NIVEL 3

Cuotas con razonable protección ante pérdidas asociadas y/o probabilidad de cumplir con los objetivos planteados en su definición.

Fecha	Historial de Clasificación		
	Rating	Tendencia	Motivo
ago-12	Primera clase nivel 4 (n)	Estable	Primera Clasificación
ago-13	Primera clase nivel 4	Estable	Cambio de clasificación
ago-14	Primera clase nivel 4	Estable	Reseña Anual
ago-15	Primera clase nivel 4	Estable	Reseña Anual
ago-16	Primera clase nivel 4	Estable	Reseña Anual
31-jul-17	Primera clase nivel 3	N.A.	Reseña Anual con cambio de clasificación

*La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.*